

ANEXO DE INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA RELATIVO AL: PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE LAS TRES VILLAS

INDICE

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- OBJETO DEL DOCUMENTO
- 3.- PREVISIONES ECONOMICAS DEL PLAN GENERAL
- 4.- EFECTOS DEL PLAN GENERAL
 - 4.1.- EFECTOS SOCIALES
 - 4.2.- EFECTOS ECONOMICOS
 - 4.2.1.- INVERSION PUBLICA
 - 4.2.2.- INVERSION PRIVADA
 - 4.2.3.- INGRESOS DIRECTOS POR TASAS E IMPUESTOS
 - 4.2.4.- BALANCE ECONOMICO.
- 5.- EXISTENCIA DE SUELO SUFICIENTE PARA USOS PRODUCTIVOS..
 - 5.1.- SECTOR PRIMARIO
 - 5.2.- SECTOR SECUNDARIO
 - 5.3.- SECTOR TERCIARIO

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ



ABOGADA
M^a LUISA JIMÉNEZ BURKHARDT

ANEXO 1 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

HOJA N^o

1

1.- ANTECEDENTES

Con fecha 14 de febrero de 2.005 se encargó la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de la Tres Villas a la empresa G.Y.S. arquitectos S.L.P. que ha sido la encargada de la elaboración del presente documento de Plan General , así como sus anexos.

En el periodo que media entre febrero de 2.005 hasta febrero de 2.012 se han redactado diferentes documentos referidos al Plan General que han tenido su exposición pública y su periodo de alegaciones.

Los documentos referidos so:

- Documento del Avance del PGOU . Aprobado en pleno de 12/06/2.006.
- Documento de Aprobación inicial .Aprobado por pleno de 24/03/2.009. Publicado BOP nº 15/04/2.009

Con la Aprobación de la L 2/2012 que modifica la L 7/2002 LOUA se ha modificado el art. 19 que establece:

Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un **INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA** que contenga un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

2.- OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente Documento tiene los siguientes objetivos :

- Analizar las consecuencias directas del Plan General sobre la economía del municipio.
- Justificación de los beneficios sociales, económicos y medioambientales de la ejecución del plan.
- Justificación de la existencia de suelo suficiente para los usos productivos.

3.- PREVISIONES ECONOMICAS DEL PLAN GENERAL

El Plan general es un Documento multidisciplinar que establece la planificación de la ordenación urbanística del T.M. , los procesos de ejecución en el periodo de vigencia y propone una serie de actuaciones económicas cuyo objetivo es la mejora social y económica desde una perspectiva de respeto al medio ambiente y de sostenibilidad.

Dentro del documento existe un estudio económico financiero que plantea dos tipos de actuaciones:

ACTUACIONES DE CONTENIDO PUBLICO Ó MIXTO
ACTUACIONES DE CONTENIDO PRIVADO

El conjunto de actuaciones propuestas , tanto si son públicas como si son privadas , suponen un revulsivo de la actividad económica del T.M. que a su vez interactúan entre ellas de forma que plantean un desarrollo social y económico acorde con los recursos naturales, patrimoniales y humanos del municipio.

ACTUACIONES DE CONTENIDO PUBLICO Ó MIXTO

El Plan general propone las siguientes actuaciones prioritarias y que deberán de desarrollarse durante el periodo de vigencia del plan y que suponen una inversión económica.

RELATIVAS A LAS INFRAESTRUCTURAS

REDACCIÓN DE UN PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURA

Las Tres Villas es un municipio donde se han realizado muchas obras de infraestructuras sin una planificación global, parece necesario la realización de un Plan Director de infraestructuras que evalúe las existentes, su grado de utilización, su estado y plantee nuevas propuestas para

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ



ABOGADA
M^a LUISA JIMÉNEZ BURKHARDT

ANEXO 1 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

HOJA N^o

2

optimizar el sistema de abastecimiento, riego, saneamiento, suministro eléctrico y alumbrado público.

Este documento deberá de encargarlo el Excmo. Ayuntamiento a partir de las previsiones establecidas en el presente Plan.

MEJORA DEL ABASTECIMIENTO DE DIFERENTES NUCLEOS
MEJORA DEL SANEAMIENTO DE DIFERENTES NUCLEOS.
MEJORA DEL ALUMBRADO DE DIFERENTES NUCLEOS.
MEJORA DE LA PAVIMENTACION DE DIFERENTES NUCLEOS.

EJECUCIÓN DE MEJORA DE CARRETERAS INTERIORES

Dentro del plan de mejoras de carreteras internas del T.M. se prevé el arreglo de las siguientes carreteras:

- Carretera que une Doña María a Escullar.

Esta carretera es la encargada del tráfico interno entre núcleos y su mejora repercutirá en la mejora de las comunicaciones del municipio.

EJECUCIÓN DE VARIANTES INTERIORES

Dentro del plan de variantes internas del T.M. se prevé la ejecución de las siguientes :

- Variante de Escullar.

Escullar tiene un problema importante de tráfico interno; la vía principal que atraviesa el núcleo tiene varios estrechamientos que provocan embotellamientos de vehículos. El PGOU ha previsto la ejecución de una variante por el linderos Sur , bordeando las últimas casas del núcleo.

EJECUCIÓN DE SONDEO EN OCAÑA

Dentro del plan se prevé la ejecución de un nuevo sondeo para la obtención de agua en las cercanías de Ocaña.

Se ha podido comprobar que con los sondeos actuales el suministro de abastecimiento es insuficiente para lo existente y lo previsto. Por lo que el plan ha previsto la ejecución de un nuevo sondeo que complete el abastecimiento de la zona.

RELATIVAS A LOS EQUIPAMIENTOS

EQUIPAMIENTOS DE ZONAS VERDES/ESPACIOS LIBRE

El Plan prevé ejecución de Espacio Libre en Doña María. Este espacio libre se ubicará en los sistemas generales obtenidos en el núcleo de Doña María y aprovechará la antigua carretera nacional para desarrollar un Bulevar.

EJECUCIÓN DE EQUIPAMIENTOS RELIGIOSO /SOCIAL

El plan prevé la ejecución los siguientes equipamientos de nueva implantación.

- Tanatorio en Doña María. El municipio no posee salas de velatorio por lo que la corporación tiene pensado la construcción de un tanatorio en alguna de las parcelas de cesión que se obtengan de los desarrollos urbanísticos previstos.
- Nueva construcción de un edificio destinado a Ayuntamiento, ubicado en el solar del actual y una pequeña ampliación en los terrenos colindantes.
- Nueva construcción de una oficina municipal en Escullar. Para poder facilitar las gestiones municipales en Escullar se ha pensado en habilitar una oficina municipal para que se de atención a los ciudadanos de forma temporal.
- Nueva construcción de una oficina municipal en Ocaña. Para poder facilitar las gestiones municipales en Ocaña se ha pensado en habilitar una oficina municipal para que se de atención a los ciudadanos de forma temporal.

EJECUCION DE EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS

El Plan prevé la ejecución de los siguientes equipamientos deportivos de nueva implantación.

- Piscina en Doña María. Actualmente el único núcleo mayor que no posee piscina es Doña María por lo que se ha previsto la construcción de una piscina en la U.E.DMR-01 , donde el Ayuntamiento tiene algunos terrenos.

- Pista Deportiva en Doña María. Actualmente el único núcleo mayor que no posee pistas deportivas es Doña María por lo que se ha previsto la construcción de una pista en la U.E.DMR-01 , donde el Ayuntamiento tiene algunos terrenos.

- Piscina en Escullar. La Piscina de Escullar se encuentra muy deteriorada y consultados técnicos se ha visto que es más factible la nueva construcción que la rehabilitación de la piscina existente.

RELATIVAS A LA PUESTA EN VALOR DEL MEDIO AMBIENTE

CONSTRUCCION DE UNA PLANTA DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS.

Actualmente la recogida de residuos sólidos urbanos se realiza de manera mancomunada entre varios municipios. En las Tres villas existen dos vertederos incontrolados y La planta de tratamientos de residuos se encuentra en otro municipio, por lo que se ha pensado la posibilidad de la ubicación de una planta más cercana al lugar de producción.

PROYECTO DE DEFINICION Y EJECUCION DE LA RED DE SENDEROS NATURALES.

Dentro del municipio de las tres villas hay numerosos senderos naturales que sirven para el fomento de los valores naturales del T.M. . Estos Senderos no se encuentran señalizados , ni estructurados , por lo que se ha pensado desde la administración municipal elaborar y ejecutar un Proyecto de Definición de estos senderos, que deberá de comprender :

- Definición del trazado.
- Establecimiento de los puntos de interés.
- Señalización.
- Programa de recogida de residuos.

Todo ello coordinado con la consejería responsable de dicha materia.

CONSTRUCCION DE DOS CENTROS DE INTERPRETACION .

Dentro del T.M. confluyen muchos valores medio-ambientales, pero dentro de la totalidad se distinguen dos áreas con valores reseñables que son Sierra Nevada y Sierra Filabres. Por este motivo y con el fin de promover la actividad turística de visitantes se ha previsto la construcción de dos Centros de Interpretación.

- Centro de Interpretación de Sierra Nevada.
- Centro de Interpretación de Sierra Filabres.

Podrán de estar ubicados en el interior de las áreas reseñadas ó en zonas estratégicas por su ubicación como en lugares próximos a la red principal de comunicaciones (Autovía). Se tramitarán como proyectos de interés público y social mediante el procedimiento previsto en el Plan.

EJECUCION DE LA LIMPIEZA DE LAS RAMBLAS DEL T.M.

Dentro de las acciones necesarias para evitar las inundaciones es necesario la limpieza de las ramblas del T.M. El plan prevé la limpieza de las siguientes:

- Rambla de Escullar.
- Rambla Moratel.
- Rambla de los Lobos.
- Río Nacimiento.
- Rambla de Santillana.

CONSTRUCCION DE UN PARQUE TEMATICO.

Además de los valores medio-ambientales de la comarca , el T.M. de las Tres Villas es característico por ser un municipio pionero en la producción de Energías Alternativas, actualmente dispone de tres parques eólicos en su T.M.

Aprovechando esta circunstancia, la situación centrada en la provincia y las buenas comunicaciones con Granada y Almería , la corporación ha considerado que sería una buena

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ



ABOGADA
M^a LUISA JIMÉNEZ BURKHARDT

ANEXO 1 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

HOJA N^o

3

iniciativa, desde el punto de vista educativo y de activación del turismo, la construcción de un parque temático dedicado a las Energías Alternativas.

En dicho Parque se podrían combinar materias educativas de Energía con los valores medioambientales de la zona.

No se plantea una ubicación determinada, pero deberá de tener buena accesibilidad y así mismo una previsión de aparcamientos adecuada. Se tramitará como proyecto de interés público y social mediante el procedimiento previsto en el Plan. Podrá ser de iniciativa Pública ó Privada.

RELATIVAS A LA RECUPERACION DEL PATRIMONIO

REHABILITACION Y RECUPERACION DE DIFERENTES MOLINOS Y LAVADEROS.

El patrimonio municipal del T.M. de las Tres Villas refleja la historia reciente de su pueblo y la relación especial que han mantenido con el agua. Fuentes, lavaderos, Aljibes, Molinos, conducciones de agua etc. son elementos muy comunes en toda la alpujarra almeriense.

Con el fin de crear puntos de atracción con contenido, el PGOU plantea la rehabilitación de los siguientes elementos:

- Lavadero de Doña María.
- Lavadero de Escullar.
- Aljibe de los Gregorios.
- Molino del Salitre.

REHABILITACION Y RECUPERACION DE VARIAS ALMAZARAS.

Además del agua, la agricultura ha sido fundamental en el T.M., así lo reflejan la cantidad de eras y almazaras que se reparten por todo el T.M.

Dentro del Plan de recuperación del Patrimonio hemos considerado que sería de relevancia la rehabilitación y puesta en valor de las siguientes Almazaras:

- Almazara de los Requena.
- Almazara de la Cuesta.
- Almazara de los González.

El objetivo es triple, por un lado la recuperación del patrimonio, por otro lado divulgativo de los procedimientos y modos del campo de las Tres Villas y por último servir de estímulo para los visitantes del municipio.

REHABILITACION Y RECUPERACION DE LA ESTACION.

El pasado de la provincia de Almería, también se encuentra muy vinculado a la red del ferrocarril, que antiguamente era la vía principal de comunicación de la provincia. Toda la provincia se encuentra jalonada de elementos que tienen que ver con el pasado, antiguas estaciones, apeaderos, vías muertas, depósitos etc. Dentro del T.M. se encuentra atravesando de este a oeste la vía del tren con un puente de relevancia y una estación/ apeadero en bastante buen estado.

El P.G.O.U plantea la rehabilitación y recuperación de la antigua estación para dotarle de un uso didáctico sobre la actividad ferroviaria en la provincia.

RELATIVAS AL FOMENTO DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA

EJECUCIÓN DE POLÍGONO INDUSTRIAL DE INDUSTRIAS MEDIAS

Las tres Villas es un municipio con escasa actividad industrial, carece de industrias de todo tipo y tradicionalmente cuando ha surgido alguna necesidad las industrias se han implantado en otro municipio. Con la mejora de las comunicaciones consecuencia del paso de la Autovía y con la implantación de un punto de entrada y salida en el T.M. se ha considerado como prioritario la ubicación de un polígono industrial de industrias medias ubicado en la zona Norte del acceso de la Autovía.

El sector se encuentra dividido en 3 sectores para que el desarrollo sea gradual y progresivo.

Su desarrollo se ha destinado a la iniciativa privada.

CONSTRUCCION DE UN CENTRO DE ARTESANIA DE LA ALPUJARRA

Aprovechando el paso de la Autovía A-92, el Excmo. Ayuntamiento ha considerado la posibilidad de destinar dentro del Polígono industrial un área para la ejecución de un Centro de Artesanía de la Alpujarra.

Su desarrollo y financiación corresponde a la iniciativa privada.

EJECUCIÓN DE ESTACION DE INSPECCION DE VEHICULOS ITV

Recientemente se ha firmado un convenio tripartito entre propietarios de terrenos, Ayuntamiento de las Tres Villas y la empresa pública Veriasa con el fin de la implantación de una estación técnica de inspección de vehículos.

Dicha estación se ha previsto su ubicación en la salida norte de la autovía inserta dentro del polígono industrial, a tal fin se ha marcado un sistema general destinado a la ubicación de la estación.

RELATIVAS A CUMPLIMENTAR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

La reciente LOUA plantea dentro de sus objetivos la obtención de suelo para destinarlo a la construcción de vivienda protegida, siendo una de las determinaciones estructurales de los Planes Generales la obtención de este tipo de suelos.

Por otro lado se ha realizado una estimación de los posibles demandantes de vivienda protegida concretándose en las siguientes necesidades:

- Construcción de 12 VPP en Doña María.
- Construcción de 8 VPP en Ocaña.
- Construcción de 8 VPP en Escullar.

En el documento de Estudio Económico- Financiero se han valorado las inversiones previstas y se han distribuido entre las diferentes administraciones que se plantea que pueden intervenir. Con el siguiente resultado: (Datos obtenidos del D-6 Estudio económico financiero).

COSTE	FINANCIACION				OTROS
	EUROS	MUNICIPAL	PROVINCIAL	AUTONOMIA PARTICULARES	
22.503.300,00	2.899.867,50	5.735.250,00	7.766.640,00	93.442,95	6.008.100,00

Es decir se prevé en los siguientes a la aprobación del Plan General una inversión de 22.503.300,00 € que distribuidos en los 8 años de vigencia del plan sería de 2.812.912,50 €/año de los que correspondería al ayuntamiento una inversión anual de 362.483,43 €.

Evidentemente esta es una propuesta que dependerá de la gestión municipal para llevarse a cabo, así como de cada uno de los agentes involucrados.

ACTUACIONES DE CONTENIDO PRIVADO

El Plan general propone las siguientes actuaciones urbanísticas que deberían de desarrollarse durante el periodo de vigencia del plan y que tienen que ver con el desarrollo urbanístico y la ejecución de los suelos no consolidados previstos por el plan.

El desarrollo y la ejecución de los suelos previstos por el Plan con SUNC ó SUES supone en un primer lugar actuaciones de Urbanización y posteriormente de Edificación. Con el siguiente resultado:

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ



ABOGADA
M^a LUISA JIMÉNEZ BURKHARDT

ANEXO 1 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

HOJA N^o

4

AREAS DE EJECUCION	INVERSION EN	TOTAL INVER.
UE-DMR-01	URBANIZACION	833.645,90
	EDIFICACION	3.089.695,61
UE-DMR-02	URBANIZACION	882.475,46
	EDIFICACION	3.338.814,23
UE-DMR-03	URBANIZACION	83.744,86
	EDIFICACION	553.894,48
UE-DMR-04	URBANIZACION	356.153,30
	EDIFICACION	1.147.960,19
UE-DMR-05	URBANIZACION	611.795,50
	EDIFICACION	1.810.424,74
UE-LL-01	URBANIZACION	2.399.475,94
	EDIFICACION	8.015.012,51
UE-OCN-01	URBANIZACION	185.725,18
	EDIFICACION	722.573,45
UE-OCN-02	URBANIZACION	1.223.850,26
	EDIFICACION	4.005.054,80
UE-ESC-01	URBANIZACION	1.563.583,01
	EDIFICACION	5.227.962,11
SECTOR-I-1	URBANIZACION	1.609.001,68
	EDIFICACION	11.014.675,13
SECTOR-I-2	URBANIZACION	2.431.653,31
	EDIFICACION	16.647.203,36
SECTOR-I-3	URBANIZACION	4.023.576,66
	EDIFICACION	33.397.367,96

105.175.319,63

Es decir el desarrollo urbanístico, la ejecución de las urbanizaciones y la construcción de las edificaciones supone para el sector privado una inversión 105.175.319,63 €
Que distribuido temporalmente a lo largo de los años de vigencia del plan y en base a los tiempos necesarios sería de la siguiente forma:

AREAS DE EJECUCION	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9
UE-DMR-01	119.092,27	119.092,27	119.092,27	119.092,27	119.092,27	119.092,27	119.092,27	119.092,27	119.092,27
						772.423,90	772.423,90	772.423,90	772.423,90
UE-DMR-02	126.067,92	126.067,92	126.067,92	126.067,92	126.067,92	126.067,92	126.067,92	126.067,92	126.067,92
						834.703,56	834.703,56	834.703,56	834.703,56
UE-DMR-03	11.963,55	11.963,55	11.963,55	11.963,55	11.963,55	11.963,55	11.963,55	11.963,55	11.963,55
						138.473,62	138.473,62	138.473,62	138.473,62
UE-DMR-04	50.879,04	50.879,04	50.879,04	50.879,04	50.879,04	50.879,04	50.879,04	50.879,04	50.879,04
						286.990,05	286.990,05	286.990,05	286.990,05
UE-DMR-05	87.399,36	87.399,36	87.399,36	87.399,36	87.399,36	87.399,36	87.399,36	87.399,36	87.399,36
						452.606,19	452.606,19	452.606,19	452.606,19
UE-LL-01	342.782,28	342.782,28	342.782,28	342.782,28	342.782,28	342.782,28	342.782,28	342.782,28	342.782,28
						2.003.753,13	2.003.753,13	2.003.753,13	2.003.753,13
UE-OCN-01	26.532,17	26.532,17	26.532,17	26.532,17	26.532,17	26.532,17	26.532,17	26.532,17	26.532,17
						180.643,36	180.643,36	180.643,36	180.643,36
UE-OCN-02	174.835,75	174.835,75	174.835,75	174.835,75	174.835,75	174.835,75	174.835,75	174.835,75	174.835,75
						1.001.263,70	1.001.263,70	1.001.263,70	1.001.263,70
UE-ESC-01	223.369,00	223.369,00	223.369,00	223.369,00	223.369,00	223.369,00	223.369,00	223.369,00	223.369,00
						1.306.990,53	1.306.990,53	1.306.990,53	1.306.990,53
SECTOR-I-1	229.857,38	229.857,38	229.857,38	229.857,38	229.857,38	229.857,38	229.857,38	229.857,38	229.857,38
						2.753.668,78	2.753.668,78	2.753.668,78	2.753.668,78
SECTOR-I-2	347.379,04	347.379,04	347.379,04	347.379,04	347.379,04	347.379,04	347.379,04	347.379,04	347.379,04
						4.161.800,84	4.161.800,84	4.161.800,84	4.161.800,84
SECTOR-I-3	574.796,67	574.796,67	574.796,67	574.796,67	574.796,67	574.796,67	574.796,67	574.796,67	574.796,67
						8.349.341,99	8.349.341,99	8.349.341,99	8.349.341,99
	2.314.954,44	2.314.954,44	2.314.954,44	2.314.954,44	2.314.954,44	24.557.614,08	24.557.614,08	22.242.659,64	22.242.659,64

105.175.319,63

Resultando un total de inversión de:

INVERSION PUBLICA	2.812.912,50	2.812.912,50	2.812.912,50	2.812.912,50	2.812.912,50	2.812.912,50	2.812.912,50	2.812.912,50	2.812.912,50	2.812.912,50
INVERSION PRIVADA	2.314.954,44	2.314.954,44	2.314.954,44	2.314.954,44	2.314.954,44	24.557.614,08	24.557.614,08	22.242.659,64	22.242.659,64	22.242.659,64
TOTAL INVERSION	5.127.866,94	5.127.866,94	5.127.866,94	5.127.866,94	5.127.866,94	27.370.526,58	27.370.526,58	25.055.572,14	22.242.659,64	127.678.619,63

4.- EFECTOS DEL PLAN GENERAL

El desarrollo ejecutivo de las actuaciones programadas por el Plan General suponen una inversión sostenida durante el plazo de vigencia del plan que debe de tener los siguientes efectos:

4.1.- EFECTOS SOCIALES

Mercado de Trabajo

En principio una inversión sostenida como la expresada tiene su impacto directo en actividad económica del municipio. Si consideramos la inversión prevista está relacionada con la urbanización y con la construcción de edificaciones y que el 50% de la inversión se destina a mano de obra, la incidencia en el mercado de trabajo sería a nivel provincial el siguiente:

MERCADO DE TRABAJO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	Total
PTOS. TRABAJO DIRECTO	100	100	100	100	100	533	533	488	433	2.485
PTOS. TRABAJO DERIV.	35	35	35	35	35	186	186	171	152	870
PTOS. TRABAJO ACT. ECO.		20	20	20	20	107	107	98	87	477
	135	155	155	155	155	826	826	756	671	3.832

Calidad de vida

Por otro lado el desarrollo y ejecución del Plan conlleva la realización de mejora en las infraestructuras, mejora de las Dotaciones de Espacios Libres y Equipamientos ya relacionadas que contribuirán a la mejora de la calidad de vida, al fomento de la actividad económica y al mantenimiento del patrimonio municipal.

4.2.- EFECTOS ECONOMICOS

Dentro de las actuaciones previstas por el Plan general, además de los efectos sociales relacionados, los efectos fundamentales están asociados a los aspectos económicos.

El plan prevé realizar una serie de inversiones públicas y unas inversiones privadas que tendrán efectos en la economía estatal, autonómica y municipal.

Por un lado los fenómenos asociados a la construcción pública con lleva una inversión que posteriormente supondrá una amortización, un mantenimiento y unos gastos de explotación. Generalmente la suma del contenido de la inversión, el mantenimiento y la explotación de la inversión pública nunca resulta rentable económicamente aunque se sustituye parte de esta rentabilidad por la rentabilidad social. No obstante la tendencia de la inversión pública debería de ser autosuficiente para ser económicamente sostenible.

Dentro de las actuaciones prioritarias previstas por el plan hay tres Tipos:

- Actuaciones de inversión no recuperable. Son actuaciones necesarias para mejorar ciertos servicios municipales que no conllevan contraprestación económica por el administrado y por tanto solamente suponen una rentabilidad social.
- Actuaciones de inversión recuperables parcialmente por la explotación. Son actuaciones necesarias para el establecimiento de algún servicio estratégico que difícilmente serán autosuficientes económicamente durante la prestación del servicio y que necesitarán de una subvención complementaria para mantener el Servicio.
- Actuaciones de inversión recuperables totalmente por la explotación. Son actuaciones necesarias para el establecimiento de algún servicio estratégico que por sus especiales características de contraprestación del servicio serán rentables durante toda la vida de prestación del servicio.

4.2.1.- INVERSION PUBLICA

A continuación se realiza una relación de las inversiones previstas en función de la futura rentabilidad económica que se prevé.

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ



ABOGADA
M^a LUISA JIMÉNEZ BURKHARDT

ANEXO 1 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

HOJA N^o

5

1.- ACTUACIONES PRIORITARIAS NO RECUPERABLE		INVERSION
RELATIVAS A LAS INFRAESTRUCTURAS		
1.-	Redacción de un Plan Director de Infraestructuras	48.000,00
2.-	Mejora del Abastecimiento en los núcleos de:	514.500,00
3.-	Mejora del Saneamiento en los núcleos de:	651.000,00
4.-	Mejora del Alumbrado Público en los núcleos de:	78.750,00
5.-	Mejora de la pavimentación en los núcleos de:	378.000,00
6.-	Mejora de la carretera de Dña. María a Escullar	1.018.500,00
7.-	Ejecución de la variante de Escullar	772.800,00
8.-	Ejecución de nuevo sondeo en Ocaña	63.000,00
total infraestructuras		3.524.550,00
RELATIVAS A LOS EQUIPAMIENTOS		
2 1.-	EQUIPAMIENTOS ZONAS LIBRES	
1.-	Ejecución del Bulevar de Dña María	349.650,00
total equipamientos		349.650,00
RELATIVAS A LA PUESTA EN VALOR DEL MEDIO AMBIENTE		
3 2.-	PATRIMONIO NATURAL	
1.-	Proyecto de definición y ejecución de Red de Senderos naturales	142.800,00
4.-	Proyecto de limpieza de rambla de Escullar	39.900,00
5.-	Proyecto de limpieza de rambla Moratel	25.200,00
6.-	Proyecto de limpieza de Rambla de los Lobos	25.200,00
7.-	Proyecto de limpieza de Río Nacimiento	71.400,00
8.-	Proyecto de limpieza de Rambla Santillana	25.200,00
Total Medio ambiente		329.700,00
RELATIVAS A LA RECUPERACION DEL PATRIMONIO EDIFICADO		
1.-	ARQUITECTURA DEL AGUA	
1.-	Rehabilitación del Lavadero de Dña. María	135.450,00
2.-	Rehabilitación del Lavadero de Escullar	135.450,00
3.-	Rehabilitación del Aljibe de los Gregorios	294.000,00
4.-	Rehabilitación del Molino El Salitre	840.000,00
Total recuperación patrimonio		1.404.900,00
Total Inversión en actuaciones no recuperables		5.608.800,00
2.- ACTUACIONES PRIORITARIAS RECUPERABLES PARCIALMENTE		
RELATIVAS A LOS EQUIPAMIENTOS		
2.-	EQUIPAMIENTO RELIGIOSO	
1.-	Tanatorio de Dña. María	220.500,00
3.-	EQUIPAMIENTO SOCIAL	
1.-	Nuevo Ayuntamiento de Dña. María	714.000,00
2.-	Nueva Oficina Municipal de Escullar	235.200,00
3.-	Nueva Oficina Municipal de Ocaña	235.200,00
4.-	Construcción de Centro de Estancias Diurnas de Dña María	387.450,00
4.-	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	
1.-	Piscina en Dña María	111.300,00
2.-	Pista Deportiva en Dña. María	79.800,00
3.-	Piscina en Escullar	111.300,00
Total Equipamientos		2.094.750,00
RELATIVAS A LA PUESTA EN VALOR DEL MEDIO AMBIENTE		
1.-	TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS	
1.-	Construcción de una planta de Transferencia de Residuos	262.500,00
2.-	PATRIMONIO NATURAL	
2.-	Proyecto de Centro de interpretación de Sierra Filabres	714.000,00
3.-	Proyecto de Centro de interpretación de Sierra Nevada	714.000,00
9.-	Proyecto de Construcción de Parque Temático Medio Ambiental	3.234.000,00
Total Medio ambiente		4.924.500,00
RELATIVAS A LA RECUPERACION DEL PATRIMONIO EDIFICADO		
2.-	ARQUEOLOGIA INDUSTRIAL Y AGRARIA	
1.-	Rehabilitación de la Almazara de los Requena	336.000,00
2.-	Rehabilitación de la Almazara de la Cuesta	840.000,00
3.-	Rehabilitación de la Almazara de los Gonzalez	840.000,00
4.-	Proyecto Centro de Interpretación y Casa Rural en Escullar	561.750,00
3.-	ARQUITECTURA FERROVIARIA	
1.-	Rehabilitación de la Estación	441.000,00
Total recuperación patrimonio		3.018.750,00
RELATIVAS AL FOMENTO DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA		
1.-	FOMENTO DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y COMERCIAL	
2.-	Construcción de un Centro de Artesanía de la Alpujarra	430.500,00
Total actividad económica		430.500,00
Total inversión en actuaciones recuperables parcialmente		10.468.500,00
3.- ACTUACIONES PRIORITARIAS RECUPERABLES TOTALMENTE		
RELATIVAS AL FOMENTO DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA		
1.-	FOMENTO DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y COMERCIAL	
3.-	Construcción de Estación de ITV	493.500,00
1.-	CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA PROMOCION PUBLICA	
1.-	Construcción de 12 V.P.P. En Dña María	850.500,00
2.-	Construcción de 8 V.P.P. En Ocaña	598.500,00
3.-	Construcción de 8 V.P.P. En Escullar	598.500,00
Total Fomento actividad económica		2.541.000,00
Total inversión en actuaciones recuperables totalmente		2.541.000,00

Estas inversiones públicas están previstas que se realicen por los distintos agentes públicos y se ha realizado un estudio en el se estudia la rentabilidad anual de cada una de ellas , teniendo en cuenta la amortización anual, los gastos de mantenimiento, los gastos de explotación ,los ingresos previstos por la explotación y el déficit ó superávit anual previsto.

1.- ACTUACIONES PRIORITARIAS NO RECUPERABLE		AMORTIZACION	MANTENIMIENTO	GAST.EXPLO	INGRESOS	RENTABILIDAD
RELATIVAS A LAS INFRAESTRUCTURAS		20/10/5 AÑOS	€/AÑO	€/AÑO	€/AÑO	
1.-	Redacción de un Plan Director de Infraestructuras	9.600,00	0,00	0,00	0,00	-9.600,00
2.-	Mejora del Abastecimiento en los núcleos de:	51.450,00	25.725,00	0,00	0,00	-77.175,00
3.-	Mejora del Saneamiento en los núcleos de:	65.100,00	32.550,00	0,00	0,00	-97.650,00
4.-	Mejora del Alumbrado Público en los núcleos de:	7.875,00	3.937,50	0,00	0,00	-11.812,50
5.-	Mejora de la pavimentación en los núcleos de:	18.900,00	18.900,00	0,00	0,00	-37.800,00
6.-	Mejora de la carretera de Dña. María a Escullar	50.925,00	50.925,00	0,00	0,00	-101.850,00
7.-	Ejecución de la variante de Escullar	38.640,00	38.640,00	0,00	0,00	-77.280,00
8.-	Ejecución de nuevo sondeo en Ocaña	3.150,00	3.150,00	0,00	0,00	-6.300,00
total infraestructuras		245.640,00	173.827,50	0,00	0,00	-419.467,50
RELATIVAS A LOS EQUIPAMIENTOS						
2 1.-	EQUIPAMIENTOS ZONAS LIBRES					
1.-	Ejecución del Bulevar de Dña María	17.482,50	17.482,50	0,00	0,00	-34.965,00
total equipamientos		17.482,50	17.482,50	0,00	0,00	-34.965,00
RELATIVAS A LA PUESTA EN VALOR DEL MEDIO AMBIENTE						
3 2.-	PATRIMONIO NATURAL					
1.-	Proyecto de definición y ejecución de Red de Senderos naturales	14.280,00	7.140,00	0,00	0,00	-21.420,00
4.-	Proyecto de limpieza de rambla de Escullar	7.980,00	1.995,00	0,00	0,00	-9.975,00
5.-	Proyecto de limpieza de rambla Moratel	5.040,00	1.260,00	0,00	0,00	-6.300,00
6.-	Proyecto de limpieza de Rambla de los Lobos	5.040,00	1.260,00	0,00	0,00	-6.300,00
7.-	Proyecto de limpieza de Río Nacimiento	14.280,00	3.570,00	0,00	0,00	-17.850,00
8.-	Proyecto de limpieza de Rambla Santillana	5.040,00	1.260,00	0,00	0,00	-6.300,00
Total Medio ambiente		51.660,00	16.485,00	0,00	0,00	-68.145,00
RELATIVAS A LA RECUPERACION DEL PATRIMONIO EDIFICADO						
1.-	ARQUITECTURA DEL AGUA					
1.-	Rehabilitación del Lavadero de Dña. María	13.545,00	6.772,50	0,00	0,00	-20.317,50
2.-	Rehabilitación del Lavadero de Escullar	13.545,00	6.772,50	0,00	0,00	-20.317,50
3.-	Rehabilitación del Aljibe de los Gregorios	29.400,00	14.700,00	0,00	0,00	-44.100,00
4.-	Rehabilitación del Molino El Salitre	84.000,00	42.000,00	0,00	0,00	-126.000,00
Total recuperación patrimonio		140.490,00	70.245,00	0,00	0,00	-210.735,00
Total Inversión en actuaciones no recuperables		455.272,50	278.040,00	0,00	0,00	-733.312,50

Estas actuaciones suponen un déficit de caja anual para todas las administraciones de 733.312,50 €

**2.- ACTUACIONES PRIORITARIAS RECUPERABLES PARCIALMENTE
RELATIVAS A LOS EQUIPAMIENTOS**

	AMORTIZACION 20/10/5 AÑOS	MANTENIMIENTO €/AÑO	GAST.EXPLOIT €/AÑO	INGRESOS €/AÑO	RENTABILIDAD
2.- EQUIPAMIENTO RELIGIOSO					
1.- Tanatorio de Dña. María	11.025,00	11.025,00	36.000,00	52.500,00	-5.550,00
3.- EQUIPAMIENTO SOCIAL					
1.- Nuevo Ayuntamiento de Dña. María	35.700,00	21.420,00	36.000,00	36.000,00	-57.120,00
2.- Nueva Oficina Municipal de Escullar	11.760,00	7.056,00	9.000,00	9.000,00	-18.816,00
3.- Nueva Oficina Municipal de Ocaña	11.760,00	7.056,00	9.000,00	9.000,00	-18.816,00
4.- Construcción de Centro de Estancias Diurnas de Dña María	19.372,50	11.623,50	72.000,00	40.000,00	-62.996,00
4.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO					
1.- Piscina en Dña María	5.565,00	5.565,00	9.000,00	3.600,00	-16.530,00
2.- Pista Deportiva en Dña. María	3.990,00	3.990,00	4.500,00	10.800,00	-1.680,00
3.- Piscina en Escullar	5.565,00	5.565,00	9.000,00	3.600,00	-16.530,00
Total Equipamientos	104.737,50	73.300,50	184.500,00	164.500,00	-198.038,00

RELATIVAS A LA PUESTA EN VALOR DEL MEDIO AMBIENTE

1.- TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS					
1.- Construcción de una planta de Transferencia de Residuos	13.125,00	13.125,00	72.000,00	80.000,00	-18.250,00
2.- PATRIMONIO NATURAL					
2.- Proyecto de Centro de interpretación de Sierra Filabres	35.700,00	35.700,00	54.000,00	48.000,00	-77.400,00
3.- Proyecto de Centro de interpretación de Sierra Nevada	35.700,00	35.700,00	54.000,00	48.000,00	-77.400,00
9.- Proyecto de Construcción de Parque Temático Medio Ambiental	161.700,00	161.700,00	180.000,00	192.000,00	-311.400,00
Total Medio ambiente	246.225,00	246.225,00	360.000,00	368.000,00	-484.450,00

RELATIVAS A LA RECUPERACION DEL PATRIMONIO EDIFICADO

2.- ARQUEOLOGIA INDUSTRIAL Y AGRARIA					
1.- Rehabilitación de la Almazara de los Requena	16.800,00	16.800,00	54.000,00	72.000,00	-15.600,00
2.- Rehabilitación de la Almazara de la Cuesta	42.000,00	42.000,00	54.000,00	72.000,00	-66.000,00
3.- Rehabilitación de la Almazara de los Gonzalez	42.000,00	42.000,00	54.000,00	72.000,00	-66.000,00
4.- Proyecto Centro de Interpretación y Casa Rural en Escullar	28.087,50	28.087,50	54.000,00	72.000,00	-38.175,00
3.- ARQUITECTURA FERROVIARIA					
1.- Rehabilitación de la Estación	22.050,00	22.050,00	54.000,00	48.000,00	-50.100,00
Total recuperación patrimonio	150.937,50	150.937,50	270.000,00	336.000,00	-235.875,00

RELATIVAS AL FOMENTO DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA

1.- FOMENTO DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y COMERCIAL					
2.- Construcción de un Centro de Artesanía de la Alpujarra	21.525,00	21.525,00	54.000,00	48.000,00	-49.050,00
Total actividad económica	21.525,00	21.525,00	54.000,00	48.000,00	-49.050,00

Total inversión en actuaciones recuperables parcialmente	523.425,00	491.988,00	868.500,00	916.500,00	-967.413,00
---	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--------------------

Estas actuaciones suponen un déficit de caja anual para todas las administraciones de 198.038,00 €

**3.- ACTUACIONES PRIORITARIAS RECUPERABLES TOTALMENTE
RELATIVAS AL FOMENTO DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA**

1.- FOMENTO DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y COMERCIAL	
3.- Construcción de Estación de ITV	
1.- CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA PROMOCION PUBLICA	
1.- Construcción de 12 V.P.P. En Dña María	
2.- Construcción de 8 V.P.P. En Ocaña	
3.- Construcción de 8 V.P.P. En Escullar	
Total Fomento actividad económica	

Total inversión en actuaciones recuperables totalmente	
---	--

Estas actuaciones no suponen déficit de caja ya que hemos supuesto que son rentables por el desarrollo de su actividad.

Por tanto la ejecución de las actividades prioritarias previstas por el PGOU para el término municipal supone para el conjunto de las administraciones que las financien y las exploten un déficit de caja 931.350,50 € que tendremos que obtener de la rentabilidad económica que se prevé por las actuaciones privadas.

4.2.2.- INVERSION PRIVADA

El plan prevé una serie de desarrollos urbanísticos de las Unidades de Ejecución /Sectores que se han clasificado. Estos desarrollos llevan aparejados una serie de actos administrativos (Compra-venta de terrenos, planeamiento parcial, ejecución del planeamiento y construcción de edificaciones) que no solo suponen una inversión en patrimonio privado sino que suponen ingresos para la administración (en la proporción que le corresponda) derivados de los impuestos directos , tasas etc.

4.2.3.- INGRESOS DIRECTOS POR TASAS E IMPUESTOS

Se ha realizado un análisis económico del % que suponen los impuestos y tasas sobre el volumen total de la inversión resultando una serie de impuestos y tasas que so consecuencia directa de la actividad inmobiliaria y que se han estimado en el 16% del volumen total de la inversión. Y existe otra serie de ingresos municipales (IBI, tasas de agua y basuras) que se han estimado de forma progresiva en función de la puesta en marcha de los diferentes inmuebles . A continuación se presenta un cuadro con las estimaciones de ingresos para la administración de ambos tipos de ingresos.

IMPUESTOS DIRECTOS Y TASAS

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9
ESTADO	336.388,07	336.388,07	336.388,07	336.388,07	336.388,07	1.795.506,54	1.795.506,54	1.643.645,53	1.459.118,47
AUTONOMIAS	377.411,01	377.411,01	377.411,01	377.411,01	377.411,01	2.014.470,76	2.014.470,76	1.844.090,11	1.637.059,75
AYUNTAMIENTO 1 AÑO	106.659,63	106.659,63	106.659,63	106.659,63	106.659,63	569.306,95	569.306,95	521.155,90	462.647,32
TOTAL	820.458,71	820.458,71	820.458,71	820.458,71	820.458,71	4.379.284,25	4.379.284,25	4.008.891,54	3.558.825,54
AYUNTAMIENTO DIFER		86.776,20	173.552,40	260.328,60	347.104,80	433.881,00	520.657,20	607.433,40	694.209,60
TOTAL AYTO	106.659,63	193.435,83	280.212,03	366.988,23	453.764,43	1.003.187,95	1.089.964,15	1.128.589,30	1.156.856,92
TOTAL OTRAS ADMINIST.	713.799,08	713.799,08	713.799,08	713.799,08	713.799,08	3.809.977,30	3.809.977,30	3.487.735,64	3.096.178,22
TOTAL INGRESOS	820.458,71	907.234,91	994.011,11	1.080.787,31	1.167.563,51	4.813.165,25	4.899.941,45	4.616.324,94	4.253.035,14

4.2.4.- BALANCE ECONOMICO.

Si tenemos en cuenta que el déficit de las actuaciones propuestas no es un déficit que se produzca desde el primer año , sino que se va produciendo en función de cómo se vayan desarrollando las diferentes actuaciones y que estas se llevarán a cabo durante el periodo de 8 años podemos realizar un balance entre ingresos previstos gastos con el siguiente resultado.

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9
BALANCE									
INGRESOS PREVISTOS									
TOTAL AYTO	106.659,63	193.435,83	280.212,03	366.988,23	453.764,43	1.003.187,95	1.089.964,15	1.128.589,30	1.156.856,92
TOTAL OTRAS ADMINIST.	713.799,08	713.799,08	713.799,08	713.799,08	713.799,08	3.809.977,30	3.809.977,30	3.487.735,64	3.096.178,22
TOTAL INGRESOS	820.458,71	907.234,91	994.011,11	1.080.787,31	1.167.563,51	4.813.165,25	4.899.941,45	4.616.324,94	4.253.035,14
GASTOS PREVISTOS									
	931.350,50	116.418,81	232.837,63	349.256,44	465.675,25	582.094,06	698.512,88	814.931,69	931.350,50
BALANCE	704.039,90	674.397,29	644.754,67	615.112,06	585.469,45	4.114.652,38	4.085.009,77	3.684.974,44	3.321.684,64

Como podemos ver en el Balance las previsiones realizadas de Ingresos superan las previsiones de gastos generados por las actuaciones prioritarias.

5.- EXISTENCIA DE SUELO SUFICIENTE PARA USOS PRODUCTIVOS..**5.1.- SECTOR PRIMARIO**

El sector primario aglutina las actividades económicas que tienen que ver con los usos de producción directa de los recursos naturales , es decir la agricultura, la ganadería y la minería.

En el T.M. de las Tres Villas la mayor parte del suelo (99,34%) está destinado a suelo no urbanizable. El suelo no urbanizable a su vez se divide en SNU especialmente protegido que supone un 71,89 % del total donde se pueden realizar las actividades del sector primario con restricciones y el SNU de carácter natural que supone un 27,17 % del T.M. donde se puede realizar las actividades del sector primario sin restricciones. Por tanto entendemos que existe suelo suficiente para el desarrollo de los usos productivos del sector primario.

5.2.- SECTOR SECUNDARIO

El sector secundario aglutina las actividades económicas que tienen que ver con la transformación de las materias primas obtenidas por el sector primario. Fabricación e industria, manufacturas , construcción etc.

EQUIPO REDACTOR:

ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ



ABOGADA
M^a LUISA JIMÉNEZ BURKHARDT

ANEXO 1 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**HOJA N^o**

7

El P.G.O.U ha previsto suelos suficientes, en función de la legislación vigente, para desarrollos inmobiliarios con la clasificación de los suelos urbanos consolidados (0,25% del T.M.) , la clasificación de los suelos urbanos no consolidados (0,18% del T.M.).

Así mismo ha previsto un Polígono Industrial de Industrias medias que tendrá carácter comarcal para el que ha clasificado como suelo urbanizable sectorizado una superficie equivalente al 0,24 % del T.M.

El P.G.O.U ha clasificado suelo para estas actividades económicas que suponen el máximo de suelo permitido por la legislación relativa a la ordenación del Territorio y por tanto entendemos que existe suelo suficiente para los usos productivos relacionados con el Sector secundario.

5.3.- SECTOR TERCIARIO

El sector terciario aglutina las actividades económicas que no producen bienes materiales . Son actividades relacionadas con los servicios y el Comercio.

El P.G.O.U ha previsto que este sector se encuentre directamente relacionado con los usos residenciales y por tanto puede ubicarse en cualquiera de los suelos destinados a usos residenciales y con restricciones en los usos industriales.

En principio la planificación prevista admite cualquier posible desarrollo de este sector, ya que las situaciones habituales pueden implantarse en suelo residencial y para situaciones puntuales se ha previsto la posibilidad de implantaciones en Suelo no urbanizable mediante la tramitación de los Proyectos por Interés Público. Por tanto entendemos que se da respuesta a cualquier posible actividad del sector terciario.

En Las Tres Villas Abril de 2.012

Los Arquitectos.

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ



ABOGADA
M^a LUISA JIMÉNEZ BURKHARDT

ANEXO 1 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

HOJA N^o

8